

*****SENSATIONELLER Ausblick ++ Einfamilienhaus mit
großem Potential in Grünem Paradies + 6 Zimmer + 2
Balkone + Garten 516m² ++**



Zugang zum Garten und zum Haus

Objektnummer: 1587/64612

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2371 Hinterbrühl
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	210,34 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 179,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	399.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien







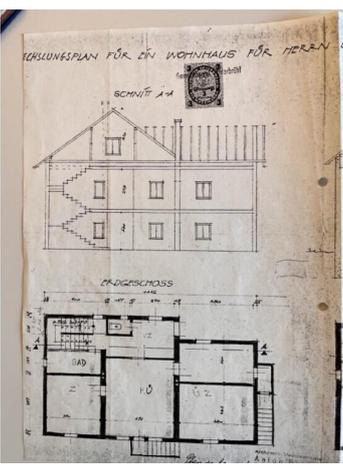
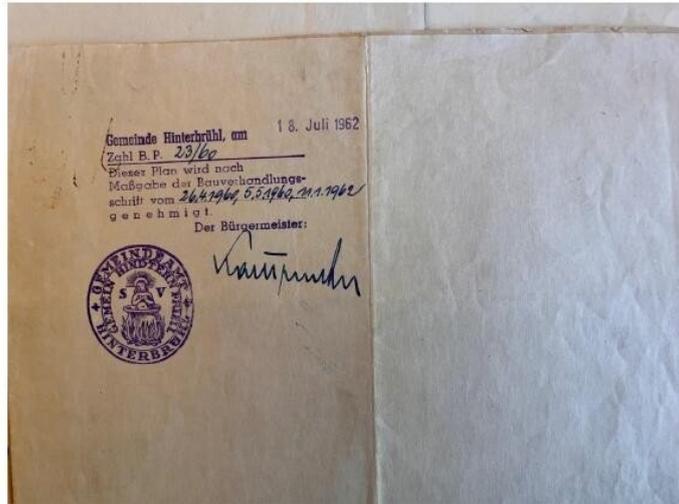
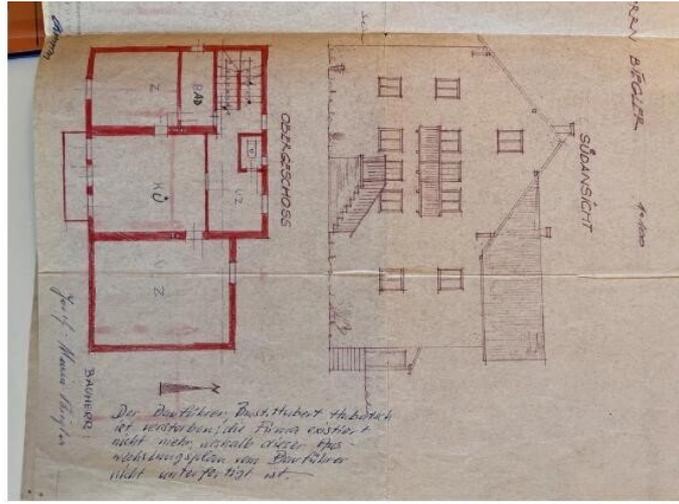












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes aber sanierungsbedürftiges Haus in Hinterbrühl etwa 17 km südwestlich von Wien im Altbaustil welches 1962 erbaut wurde.

Die Lage des Hauses bietet einen umwerfenden Ausblick auf die grüne Umgebung.

Das Haus in Massivziegelbausweise mit einer Wohnfläche von 210,34m² ist folgendermaßen aufgeteilt:

ERDOGESCHOSS 105,17m²:

- + Vorzimmer
- + geräumige Küche und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + 2. Schlafzimmer - Zugang zum Badezimmer
- + Badezimmer mit jeweils zwei Zugängen, einmal im Vorraum, einmal im 2. Schlafzimmer, mit einem Fenstern ausgestattet
- + WC mit Entlüftung

OBERGESCHOSS 105,17m²:

- + Vorzimmer
- + Schlafzimmer
- + Küche mit Essplatz mit Zugang zum Balkon
- + Bad
- + WC
- + Heiz- und Waschraum

DACHBODEN ca. 70m²:

IST NICHT AUSGEBAUT!

WIDMUNG laut Flächenwidmungsplan:

Bauland

Bauklasse: Wohngebiet Bauklasse I und II, offen oder gekuppelt, + 20% verbaubar, maximal 3 Wohneinheiten.

Das Haus verfügt auch über einen kleinen Weinkeller sowie über mehrere Nebenräume. Durch zwei separate Zugänge ins Haus ist es theoretisch möglich dass hier zwei Familien leben können.

LAGE/INFRASTRUKTUR:

gute Verbindung durch Autobahn A21.

Bus (Haltestelle Höldrichsmühle) nach Mödling zur Schnellbahn in ca. 950 Meter.

Schule/Kindergarten fußläufig erreichbar.
Supermarkt, Bäckerei, Arzt, Polizei, Bank, Post, etc. in unmittelbarer Umgebung.

Kaufpreis: € 399.900 , - geldlasten- und bestandsfrei

ENERGIEEFFIZIENZ

HWB 179 kwh/m²a

Klasse: E

fGEE 2,52

Klasse: E

gültig bis 21.01.2035

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende

Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <6.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap